

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1088103

קביעת יעוד לדיור מיוחד ומגורים בבית שמש שכונה ד 5

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/06/2024

לאשר את התוכנית

20/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005224418/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 159 נמצא ברובע ד' של העיר בית שמש. עפ"י תכנית 102-0062257 יעוד המגרש משתנה מדיור מיוחד למגורים ג'. המגרש, פנוי ממבנים ומעצים, נמצא במרכז השכונה החדשה ד'5 על גבול השצ"פ המרכזי, ולצד מגרש ציבורי. פינת המגרש נמצא על צומת מרכזית במפגש רחובות 40 ו 41. הבניין המוצע הוא מבנה מרקמי בין 10 קומות המחולק לשלושה אגפים. למבנה קומת מסד, המשמשת למסחר, לגן ילדים ושטחי שרות למגורים, הקומות מעל המסחר מיעודות לשימוש מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת יעוד לדיור מיוחד ומגורים בבית שמש שכונה ד5

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-1088103

1.2 שטח התכנית 4.223 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	195842
קואורדינאטה Y	623770

1.5.2 תיאור מקום

בלב שכונה ד 5, מגרש 159 נמצא לאורך דרך מספר 41 ממול מגרש עם יעוד מגורים ומבנים ומסדות ציבור וליד מגרש עם יעוד מגורים ומסחר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ד'5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34581	מוסדר	חלק	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>102-0062257</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0062257	6998	3852		02/03/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיראר גל אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיראר גל אור		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 250	1	29/02/2024	גיראר גל אור	13: 00 29/02/2024	נספח בינוי מס' 1 מחייב לנושאים הבאים בלבד: מיקום ההפרשה מבונה לשימושים ציבוריים, החזית המסחרית הפונה לחזית המזרחית ומיקום הכיכר העירונית.	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	17/01/2024	ערן רייספלד	17: 11 08/02/2024	נספח מס' 2 - נספח תנועה	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 250		19/10/2022	גיראר גל אור	18: 10 19/10/2022	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900768		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		שפיר נתיב בע"מ	ירושלים	קרית מדע	11	052-5318879		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ג'ראר גל אור			תל אביב- יפו	טברסקי		03-7294900		gerar@gf2005.co.il
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
	יועץ תחבורה	ערן רייספלד	110688		רחובות	פלאוט מנחם	4	03-7510116		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שלושה מבני מגורים מעל לקומת מסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד, מדיור מיוחד למגורים ג'
2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
3. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית (ללא פירוט)
5. קביעת הוראות לבינוי של 3 בניינים בגובה 10 קומות מעל הקרקע.
6. קביעת מספר יח"ד
7. קביעת הוראות להשכרה ארוכת טווח.
8. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
12. קביעת הוראות והתנאים בהליך רישוי.
13. קביעת תנאים לאיכלוס התכנית



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ג'	101
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
קו בנין עילי	מגורים ג'	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	4,223.85	100
סה"כ	4,223.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,223.85	100
סה"כ	4,223.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ג'

4.1.1

שימושים

- א. דיור להשכרה ארוכת טווח
 ב. דיור למכירה
 ג. מסחר
 ד. מבנים ומוסדות ציבור (גני ילדים)

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בחזית הצפון מזרחית של המגרש, יש לתכנן כיכר עירונית כחלק ממבואה לשטח הפתוח ממערב. הכיכר היא לרווחת התושבים ותישאר פנויה מבינוי.
2. בחזית המזרחית של המגרש, מפלסי הבינוי ילוו את הרחוב ומפלסי הפיתוח של החנויות יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח והגבהים של המדרכה הסמוכה, באופן שייווצר מרחב ציבורי רציף, ללא קיטועים וגדרות המפרידים בין המגרש למדרכה הסמוכה.
3. יותר קו בניין 0 למרתף (בתת קרקע בלבד) למעט באזור הכיכר העירונית בצפון מזרח המגרש. שם יש לאפשר שטח חלחול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים
4. ניתן לחלק את הבניין לשלושה אגפים נפרדים בעלי מפלס כניסה שונה (0.00) המותאם לטופוגרפיה.
5. המרתפים יישמשו את המגורים והמסחר למטרות שירות, חניה ומחסנים.
6. בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בתשריט תאסר בניה או חסימה וישמר מעבר חופשי לציבור בתחומה.

הוראות דיור למגורים :

1. תותר הקצאת יח"ד למכירה בשטח של עד 40% משטחי הבניה למגורים.
2. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי בשיעור של עד מטר אחד בלבד.
3. תותר הבלטת מרפסות בקו בניין אחורי בשיעור של 40%.
4. תותר הצמדת גינה פרטית ליחידת המגורים בקומת הקרקע ועל גג המסחר
5. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים.
6. דירה קטנה היא עד 80 מ"ר פלדלת
7. יש להקצות שטחים בקומת הקרקע עבור חדר עגלות ואופניים.

הוראות דיור להשכרה :

1. 60% משטחי הבנייה למגורים מיועדות להשכרה ארוכת טווח. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהם שימוש של מגורים שלא בשכירות.
2. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה ארוכת טווח.
3. בחלוף תקופת ההשכרה, יותרו ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
4. תנאי בהליך רישוי הכולל השכרה ארוכת טווח יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים

4.1

מגורים ג'

המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).

5. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

הוראות למבנה ציבור :

הכניסה לשטחים הציבוריים יהיו בנפרד מהשימושים האחרים בבניין.

ב

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

על תא השטח עם סימון חזית מסחרית יחולו בנוסף ההוראות הבאות :

1. קומת הקרקע תיועד למסחר עם זיקת מעבר לציבור.
2. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.6 מ', ניתן לאפשר גלריות בקומה זו לרבות הקצאת שטח עבורן.
3. ניתן להוסיף שטחים למסחר בקומת גלריות, בשטח של עד 30% מהשטחים המיועדים למסחר
4. תותר בניית ארקדה לאורך המסחר עד קו מגרש
5. תהיה הפרדה בין הכניסות למסחר והכניסות לקומות המגורים, הן מהרחוב והן מהחניון.
6. יינקטו כל אמצעים למניעת הפרעות הדדיות בין המגורים לשימושי המסחר, במיוחד בכל הקשור לאצירת אשפה, חניה, גישה לשימושים השונים ומניעת רעש וריחות.
7. בקומות המגורים יוכנו פירים העולים עד לגג המבנה לאוורור קומת המסחר ועבור ארובות של עסקי מזון שבקומה זו.
8. כחלק מתכנון החניה יוקצו מקומות חניה נפרדים למסחר במרתף וברחוב. מקומות אלה יסומנו בבקשה להיתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ויהיו בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

ג

חניה

- א. לפחות 80% מהחניה תהיה בתת הקרקע.
- ב. החניות המקבילות למדרכות מול חזית המבנה בשני צידי כביש מס' 41 תספרנה כחלק מהחניות הנדרשות עפ"י תקן חניות למסחר
- ג. במידה וליח"ד יתוכנן מחסן ושגודל המחסן שלה גדול מ 6 מ"ר והנגישות למחסן מאפשרת גישה נוחה של אופניים, ניתן להתחשב במחסן הדירתי כמקום חניה לאופניים הנדרש לפי התקנות עבור אותה הדירה.
- ד. תקן החניה יהיה 0.7 עבור דירה קטנה וחניה אחת לדירה גדולה.

ד

פיתוח ונוף

התוכנית תוסיף עצים בוגרים ע"פ דרישות פקיד היערות. התאום מול פקיד היערות יתבצע כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

ה

איכות הסביבה

1. פסולת : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
2. רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה מפלסי רעש המתוארים כדן.
3. איכות אוויר :



4.1

מגורים ג'

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ניהול מי נגר

1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א.
2. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכת הביוב.
3. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.

תשתיות

כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל: חשמל, טלפון, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. יותר מעבר תשתית, ביוב, ניקוז ותיעול בשטחים פרטיים שבתחום מגרשים. יותר מעבר ושיתוף מערכות תשתית תת-קרקעית בין השימושים במגרש (בין אזור "א" ליתרת המגרש) ויותר.

סטיה ניכרת

1. קוי הבנין המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים, וצמצום השטח בין קווי הבנין לבין גבול המגרש יהווה סטיה ניכרת.
2. סטיה מהוראות הסעיף המורה על זיקת ההנאה במסמכי התכנית תהווה סטיה ניכרת.
3. שינוי או חריגה מהשימושים שנקבעו בהוראות התכנית יהווה סטיה ניכרת.
4. כל סטיה מתמהיל יח"ד שנקבע בהוראות התכנית אסורה ותהווה סטיה ניכרת.
5. חריגה ממספר הקומות המקסימלי שנקבע בהוראות התכנית אסורה, וכי כל תוספת קומות מעבר תהווה סטיה ניכרת.
6. סטיה מהוראות הסעיף על דיור להשכרה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

חלוקה ו/או רישום

תירשם הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).

הפקעות ו/או רישום

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
2. יובהר כי השטח המסומן בנספח הבינוי במפלס הקרקע בצבע ורוד והיקפו 270 מ"ר עם חצר סמוכה בשטח של 200 מ"ר ישמש בעבור 2 גני ילדים.
3. הכניסה לגני הילדים בקומת הקרקע תהיה בנפרד מהכניסה לשטחי המסחר והמגורים.

תנאים בהליך הרישוי

1. המבנים יקבלו את אישור הוועדה המקומית, שיבחנו את הבקשה/ות להיתר ויוודאו התאמת המבנים לטופוגרפיה הייחודית במגרש, לממשקים עם השטחים הגובלים במגרש, ואת חזיתות המבנים וחומרי הגמר שלהם.
2. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת תכנית נטיעות, שתתואם עם פקיד היערות.

מגורים ג'	4.1
תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי להיתר אכלוס הדירות למגורים יהיה היתר לאכלוס הדירות המיועדות להשכרה.	יב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט										
				עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה					
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	101	4212	270 (1)	50 (2)		320	8									
מגורים ג'	מגורים ג'	101	4212	11550 (3)	6000 (4)	9000 (5)	26550	630	85	200	39	9	3	5	5	5	2 (6)
מגורים ג'	מסחר	101	4212	1500 (8)	600	500	2600	62									2



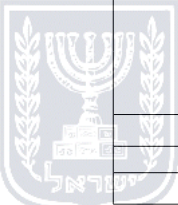
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	101	
מגורים ג'	מגורים ג'	101	2400 (7)
מגורים ג'	מסחר	101	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

גובה המבנה מעל למפלס הכניסה הקובעת אינו כולל את המתקנים הטכניים, המעקות, חדרי המדרגות היוצאים לגג.
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
תתאפשר תוספת שטחי שרות בהיקף של עד 350 מ"ר בעבור ארקדה בלבד.
לפחות 20% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית יהיו דירות קטנות (שטחה של יחיד קטנה יהיה עד 80 מ"ר פלדלת)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- (1) קומה : קומת כניסה.
- (2) קומה : קומת כניסה.
- (3) השטח כולל 100 מ"ר עבור מועדון דיירים.
- (4) השטח כולל חדרי אופניים ועגלות.
- (5) תותר תוספת של שטחי שרות תת"ק בשעור של עד 10% משטחי השרות בתת"ק עבור שטחי חניה בלבד.
- (6) קו הבניין הקדמי היינו 2' לכל אורך החזית המזרחית, למעט באזור הכיכר בחלק הצפוני. ראה תשריט.
- (7) לפי ממוצע 12 מ"ר ליחידה. תובטח מרפסת בגודל 6 מ"ר לכל הפחות לדירה. לא יותר לנייד את שטחי הבניה למרפסות לשימושים אחרים.
- (8) ניתן להוסיף על שטח זה שטחים עיקריים עבור גלריות בשעור של עד 30% משטח הקומה שמתחת.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר איכלוס המבנה למגורים	1. יהיה היתר לאכלוס הדירות המיועדות להשכרה. 2. מסירת השטחים הציבוריים המבונים לידי הרשות המקומית ברמת גמר מעטפת לגני הילדים.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש כל זכויות הבנייה מתוקף תכנית זו יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.

